

Force exécutoire et publicité foncière de la transaction immobilière homologuée

- Actualités - Propriété et publicité foncière -

Date de mise en ligne : jeudi 19 janvier 2017

Description :

En matière civile dont celle immobilière la transaction est le contrat par lequel les parties terminent une contestation ou en préviennent une autre, moyennant un prix ou des concessions réciproques.

Juris Prudentes - Droit Immobilier

En matière civile dont celle immobilière la transaction est le contrat par lequel les parties terminent une contestation ou en préviennent une autre, moyennant un prix ou des concessions réciproques.

Dans le cadre d'une instance judiciaire, la force exécutoire d'une transaction est conférée par le juge saisi d'une instance. L'article 384 du Code de procédure civile donne, d'une manière générale, au juge le pouvoir de donner force exécutoire à l'acte constatant l'accord des parties, que celui-ci intervienne devant lui ou ait été conclu hors sa présence.

En dehors d'une instance judiciaire, aux termes de l'article 1441-4 du Code de procédure civile :

"Le président du tribunal de grande instance, saisi sur requête par une partie à la transaction, confère force exécutoire à l'acte qui lui est présenté".

Mais les dispositions de ce texte ne peuvent donner aucun effet aux clauses attribuant compétence à une autre juridiction pour homologuer la transaction, comme d'ailleurs aux clauses compromissoires (recours à un tribunal arbitral).

Il ressort des articles 1565 et 1568 du même Code de procédure civile, que la transaction conclue sans qu'il ait été recouru à une médiation, une conciliation ou une procédure participative peut être soumise, aux fins de le rendre exécutoire, à l'homologation du juge compétent pour connaître du contentieux dans la matière considérée.

Dans cette même éventualité, la compétence territoriale doit s'apprécier par application du droit commun de l'article 42 CPC, donc soit en considération du lieu où demeure le défendeur, soit au regard du lieu d'exécution forcée des obligations résultant de la transaction fondant la demande du requérant.

Le juge est saisi par la partie la plus diligente ou l'ensemble des parties à la transaction (art. 1568 CPC).

Le juge statue sur la requête qui lui est présentée sans débat, à moins qu'il n'estime nécessaire d'entendre les parties (art. 1566 CPC, par renvoi de l'art. 1568).

Il a été jugé que le contrôle du juge ne peut porter que sur la nature de la convention qui lui est soumise et sur sa conformité à l'ordre public et aux bonnes moeurs" (Cass. 2e civ., 26 mai 2011, pourvoi n° 06-19.527). Le juge ne peut modifier les termes de la transaction.

L'ordonnance rendue en application de l'article 1441-4 CPC est une ordonnance sur requête au sens de l'article 812, alinéa 1er ; elle est soumise aux recours prévus à l'article 496 du même code.

La décision du juge qui donne force exécutoire à une transaction doit être communiquée, au plus tard au moment de l'exécution, à celui contre lequel l'exécution forcée est recherchée.

A noter que si le juge n'a pas à contrôler le contenu de l'accord, en revanche il ne se limite pas à un simple visa mais doit au moins vérifier qu'il peut bien être qualifié de transaction et qu'il n'est pas contraire à l'ordre public.

Ceci dit, cette intervention du juge vaut bien celle d'un notaire et l'on ne voit pas au nom de quoi cette décision d'un

juge, formellement authentique, se verrait refuser la publicité foncière (JurisClasseur, Transaction, fasc. 10, Olivier Fradin, huissier de justice).

La loi n° 2011-331 du 28 mars 2011 de modernisation des professions judiciaires ou juridiques et certaines professions réglementées (Journal Officiel du 29 Mars 2011) a inséré dans le Code civil un article 710-1 qui pose le principe que "tout acte ou droit doit, pour donner lieu aux formalités de publicité foncière, résulter d'un acte reçu en la forme authentique par un notaire exerçant en France, d'une décision juridictionnelle ou d'un acte authentique émanant d'une autorité administrative".

S'il peut, éternellement, être discuté sur le caractère juridictionnel d'une décision d'homologation d'une transaction, en particulier quand elle intervient hors instance, il serait curieux qu'un acte contrôlé par un juge ne puisse être l'objet d'une publicité foncière alors qu'un simple acte notarié peut l'être (JurisClasseur, fasc. précité). De plus, les nouvelles dispositions du CPC viennent confirmer que la décision du juge est une véritable homologation et qu'elle est assortie de la force exécutoire.

Avant l'article 710-1, la première chambre civile de la Cour de cassation a jugé que *"la compétence des notaires ne s'oppose pas à ce que le juge saisi sur requête donne force exécutoire à une transaction opérant transfert de droits immobiliers, conférant ainsi judiciairement à celle-ci un caractère authentique, permettant son enregistrement et sa publication sous réserve du respect des dispositions régissant la publicité foncière"* (Cass. 1re civ., 16 mai 2006, pourvoi n° 04-13.467). Un arrêt de la Cour d'appel de Lyon a été rendu dans le même sens (C.A. Lyon, 20 sept. 2007). Ces décisions conservent leur actualité.

La publicité foncière est susceptible d'être requise par l'un ou l'autre des avocats des parties à la transaction. Le contrat de la transaction, bien entendu, doit rapporter toutes les énonciations requises en matière de publicité foncière (décrets de 1955).

Pierre Redoutey